

## Uzasadnienie

### **Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przyłęk – etap I realizuje uchwałę Nr 250/XLV/21 Rady Gminy Przyłęk z dnia 28 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica położonego w gminie Przyłęk**

Obszar planu obejmuje obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przyłęk. Dostępność komunikacyjna zapewniona jest z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyłęk przyjętego uchwałą Rady Gminy w Przyłęku Nr 228/XXXII/2001 z dnia 23 maja 2001 r. Na obszarze planu w studium występują gleby klasy V-VI, sady, łąki i pastwiska oraz obszar zabudowy mieszkaniowej.

#### **Ad. 1**

##### Art. 1 ust.2 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

##### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Ustalone projektem planu przeznaczenie oraz wyznaczone parametry i wskaźniki określające charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy są elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ zapisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. poz. 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), wprowadzając pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty planem jest zlokalizowany poza obszarami prawnie chronionymi. Kształtowanie walorów krajobrazowych i architektonicznych polega na przestrzeganiu ustaleń planu.

##### 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Zapisy planu ustalają zasady w zakresie: odprowadzenia ścieków, wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami, urządzeń wodnych. Uwzględniają one wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Dokonano również szczegółowej analizy wszystkich zagadnień z zakresu ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko. W planie zawarto ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Powyższe wymagania plan spełnia poprzez wprowadzenie zakazów i ograniczeń w zakresie zagospodarowania i zabudowy, ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi i wód, ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia oraz ochrony przed hałasem.

W planie nie występują grunty leśne. Występują grunty rolne klasy III w granicach terenu MN-U. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 października 2024 r. Zapisy planu nie wymagają zmiany przeznaczenia leśnych na cele nieleśne oraz nie wymagają zmiany przeznaczenia pozostałych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

##### 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U.2020 r. poz. 1062 z późn. zm.);

Na podstawie analizy ustaleń planu, należy stwierdzić że w wyniku ich realizacji nie wystąpią na jego obszarze zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na obszarze planu nie występują budynki użyteczności publicznej, ani przestrzenie publiczne. Zapisy planu nie ograniczają potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Szczegółowe analizy walorów ekonomicznych dokonuje się w prognozie skutków finansowych do uchwalenia planu.

7) prawo własności;

Dokonano analizy stanu własności obszaru objętego planem . Przyjęte w planie funkcje terenów są uwzględniają istniejące uwarunkowania prawne. Przyjęte rozwiązania zaprojektowano ze szczególnym uwzględnieniem prawa własności, szczególnie prywatnej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Przedmiotowy plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Nie występują na obszarze objętym planem tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) potrzeby interesu publicznego;

Zapisy planu nie mają negatywnych następstw dla interesu publicznego. Uwzględnienie stanowisk wyrażonych we wnioskach organów administracji publicznej świadczą o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Zapisy planu w zakresie infrastruktury technicznej nie wprowadzają ograniczeń dla rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Mogą być realizowane w oparciu o zapisy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem wynika z zapisów art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury sporządzania planu Wójt Gminy Zakrzew, jako organ sporządzający projekt planu, podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od ukazania się informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Przyłęk.

Umożliwiono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z przepisami prawa.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, również z zastosowaniem ogłoszeń prasowych i strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapisy planu w zakresie zaopatrzenia w wodę zapewniają realizację zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze planu nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy opracowaniu planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach przez organy administracji publicznej (art. 17 pkt 2 upzp). Na etapie składania wniosków i uwag do planu nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej.

Przeznaczenie terenu objętego planem oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wychodzi naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców, zabezpieczając tym samym interes publiczny jednakże bez nieuzasadnionej ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan dla obszaru sołectwa Okrężnica, w gminie Przyłęk – etap I realizuje potrzebę mieszkańców związaną z zabezpieczeniem terenów pod funkcje rolne, mieszkaniowe oraz usługowe. Wyznacza jasne reguły realizacji zabudowy oraz podziału funkcjonalnego na strefy.

Zapisy planu dopuszczają nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i zagrodową w na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej

zabudowy. Istniejąca sieć komunikacyjna znajdująca się poza granicami planu jest wystarczająca dla obsługi tej zabudowy.

**Ad. 2 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.:**

Nie przeprowadzono, stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Przyłek dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, w którym uznał że jego sporządzenie jest uzasadnione.

Projektowanie uniwersalne dotyczy przestrzeni publicznych. Zapisy planu nie ograniczają projektowania bez barier. Może być ono realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ad. 3 wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy jest przedstawiany w prognozie skutków finansowych

Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegała z godnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie i ogłoszenie w miejscowej prasie. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, dziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1112). Wójt wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Rozpatrując wnioski organów i instytucji sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyłek przyjętego uchwałą Rady Gminy w Przyłoku Nr 228/XXXII/2001 z dnia 23 maja 2001 r.

Projekt planu uzyskał opinie i uzgodnienie zgodnie z przepisami prawa. Uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 października 2024 r. Projekt planu nie wymaga uzyskania zgody gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach jego obszaru nie występują grunty leśne.